

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U TUZLI
Broj: 03 0 U 023957 23 U
Tuzla, 05.09.2023. godine

Kantonalni sud u Tuzli, prilikom nejavnog rješavanja po sudiji pojedincu Predragu Krsmanoviću, uz sudjelovanje zapisničara Sadete Hadžismajlović, u upravnom sporu pokrenutom po tužbi tužioca **Ž.J.**, sina F., iz T., ..., zastupanog po punomoćniku Omaru Malohodžiću, advokatu iz Tuzle, Aleja Alije Izetbegovića broj 4., protiv rješenja tuženog **Ministarstva prostornog uređenja i zaštite okolice TK**, broj 12/1-19-009692/22, od 25.07.2023. godine, u pravnoj stvari **zaključivanja ugovora o otkupu stana**, dana 05.09.2023. godine, donio je sljedeće:

R J E Š E N J E

Tužba **SE ODBACUJE.**

O b r a z l o ž e n j e

Protiv rješenja tuženog, bliže opisanog u uvodu ovog rješenja, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Službe za stambeno komunalne poslove, zaštitu okoliša i inspekcije Opštine Banovići, broj 07-19-3365-1/22, od 06.12.2022. godine, a kojim je, kao neosnovan, odbijen zahtjev tužioca za zaključivanje ugovora o otkupu stana u B., ..., tužilac je ovom sudu, putem naprijed navedenog punomoćnika, dana 04.09.2023. godine, podnio tužbu za pokretanje upravnog spora.

Prilikom prethodnog ispitivanja tužbe, sud je ocijenio da ista **nije dopuštena.**

Naime, odredbama člana 11. stav 1. tačka 1. Zakona o upravnim sporovima ("Službene novine Federacije BiH", broj 9/05) propisano je da se upravni spor ***ne može voditi protiv akata donijetih u stvarima u kojima je sudska zaštita obezbijedena izvan upravnog spora***, dok je odredbama člana 8. Zakona o upravnim sporovima propisano da se upravni spor može voditi samo protiv **upravnog akta**, te da je upravni akt takav *akt kojim nadležno tijelo rješava o izvjesnom pravu ili obavezi pojedinca ili pravne osobe u nekoj upravnoj stvari*.

Dalje, odredbama člana 7. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo («Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine» broj 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), propisano je:

Član 7.

Svaki nosilac stanarskog prava, izuzev u slučaju iz člana 5. ovog zakona, može istaći zahtjev za kupnju stana u pismenom obliku nosiocu prava raspolaganja stanom (u daljem tekstu: prodavac), a prodavac ga je dužan prodati.

Zahtjev iz stava 1. ovog člana podnosi se u roku od jedne godine od dana primjene ovog zakona, a ugovor o kupoprodaji stana (u daljem tekstu: ugovor) mora se zaključiti u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za kupovinu stana.

Ako prodavac na zahtjev nosioca stanarskog prava koji želi kupiti stan ne sklopi ugovor u roku iz stava 2. ovog člana, kupac ima pravo pokrenuti sudski postupak.

Presuda u cijelosti nadomješta ugovor.

Izuzetno, rok za sklapanje ugovora za stan za koji u vrijeme određeno za podnošenje zahtjeva za kupnju stana nisu određene sve činjenice bitne za prodaju stana, počinje teći od dana kada se ove činjenice utvrde.

Činjenice bitne za kupoprodaju stana ocjenjuju se u vrijeme sklapanja ugovora.

Iz sadržaja odredaba člana 7. stav 2., 3. i 4. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i iz sadržaja drugih odredaba tog Zakona, vidljivo je da prodavac o zahtjevu kupca za prodaju stana **ne donosi nikakav akt**, nego da kupac, ukoliko prodavac u roku **od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva** za kupovinu stana, sa njim **ne zaključi ugovor** o prodaji stana, **ima pravo pokrenuti sudski postupak** (u kom postupku treba tražiti donošenje presude koja u cijelosti **nadomješta ugovor** o kupoprodaji stana).

U konkretnom slučaju prvostepeni organ **nije** odlučivao u domenu svojih redovnih **upravno-pravnih ovlaštenja**, nego u domenu **raspolaganja pravom vlasništva na predmetnom stanu**, zbog čega, ni po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ni po bilo kom drugom zakonu, osporeni akt **ne predstavlja upravni akt**.

S obzirom da se u sudskom postupku koji se vodi po odredbama člana 7. stav 3. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, **ne rješava** o izvjesnom **pravu ili obavezi pojedinca ili pravne osobe u upravnoj stvari**, nego u **građanskoj stvari** koja se tiče **sticanja prava vlasništva** (kupovinom stana), sud smatra da, sudski postupak iz člana 7. stav 3. tog Zakona, kupac može zakonito pokrenuti **isključivo** pred sudom koji je **stvarno i mjesno nadležan da sudi u građanskim**, a **ne pred sudom nadležnim za suđenje u upravnim sporovima**.

Stvarna nadležnost redovnih sudova regulisana je Zakonom o sudovima u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 38/05, 22/06, 63/10, 72/10, 7/13, 52/14 i 85/21).

Iz odredaba člana 27. stav 2. tačka a) Zakona o sudovima u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 38/05, 22/06, 63/10, 72/10, 7/13 i 52/14), proizilazi da je **u svim građanskim sporovima nadležan opštinski sud**.

Ovo tim prije što predmetni osporeni akt **ne predstavlja upravni akt** kakav se podrazumijeva po odredbama člana 8. Zakona o upravnim sporovima i **nije donesen** u nekoj **upravnoj stvari**, zbog čega se tužba protiv takvog akta, shodno odredbama člana 25. tačka 2. istog Zakona, mora odbaciti kao **nedozvoljena**.

Pored toga, s obzirom da je tužiocu, za zaštitu njegovog eventualno povrijeđenog prava na kupovinu stana, **omogućena druga sudska zaštita** (podnošenjem tužbe za pokretanje parničnog postupka pred **redovnim sudom prvog stepena**), tužba se mora odbaciti kao **nedozvoljena** i po odredbama člana 25. tačka 5. Zakona o upravnim sporovima, u vezi sa članom 11. stav 1. tačka 1. Zakona o upravnim sporovima.

Na drugačije rješenje nije mogla uticati ni pogrešna uputa data u pouci osporenog akta o mogućnosti pokretanja upravnog spora, budući da je ovakva uputa data protivno odredbama Zakona o upravnim sporovima, pa se takvom uputom, sadržanom u pojedinačnom aktu, ne mogu mijenjati imperativne zakonske odredbe u pogledu mogućnosti vođenja upravnog spora.

S obzirom na izloženo, na osnovu odredaba člana 25. tačka 2. i 5. Zakona o upravnim sporovima, valjalo je odlučiti kao u izreci.

Z a p i s n i č a r:
Sadeta Hadžismajlović, s.r.

S u d i j a:
Predrag Krsmanović, s.r.

POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba.